

K.V.K. MADDE 5/1-E KAPSAMINDA GAYRİMENKUL SATIŞ KAZANCI İSTİSNASINDA TAPU HARCİ ÖDEMELERİ

K.V.K. MADDE 5/1-e KAPSAMINDA GAYRİMENKUL SATIŞ KAZANCI İSTİSNASINDA TAPU HARCİ ÖDEMELERİ K.V.K. MADDE 5/3 GEREĞİ K.K.E.G. OLACAKTIR

Güray ÖĞREDİK

Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
Mazars&Denge Denetim YMM A.Ş.

Mali Pusula, Ekim 2006

1- Eski 5422 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu:

5281 sayılı Kanun'dan önce yürürlükte bulunan eski 5422 Kurumlar Vergisi Kanunu'nun geçici 28. maddesinin (a) bendinin son paragrafında; "**Bu madde kapsamında yer alacak tescil işlemleri tapu ve kadastro harcından, lehe kalan paraların banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisna olduğu**" belirtilmiştir. Bu madde nedeniyle KVK'nın geçici 28. maddesinden yararlanarak gayrimenkullerini satan kurumlar **tapu ve kadastr**o harcı ödememekte idi.

Ancak 5281 sayılı Kanunla **eski 5422 Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesine eklenen 12. bentte böyle bir ibare yer almadığından ve Harçlar Kanunu'na da bu yönde herhangi bir ibare eklenmediğinden, bu bendin yürürlüğe girdiği 01.01.2005 tarihinden itibaren KVK'nun 8. maddesinin 12. maddesine göre yapılan gayrimenkul satış kazançları tapu ve kadastr**o harcına tabi tutulmaya başlanmıştır.

Eski 5422 sayılı KVK'nın 8. maddesinin 12. bendinin yürürlüğe girmesi ile birlikte gayrimenkul satışlarında, **tapu ve kadastr**o harcı istisnasının kalkması nedeniyle **satış sırasında ödenen tapu harçlarının gider yazılamama durumu gündeme gelmiştir.**

Zira eski 5422 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun istisnaları düzenleyen **8. maddesinin son paragrafında "Kurumların kurumlar vergisinden istisna edilen kazançlarına ilişkin ödemelerin kurum kazancından gider olarak indirilmesi kabul edilemez"** denilmek suretiyle aynı maddenin **12. bendinden yararlanarak gayrimenkullerini satan kurumların satış sırasında ödedikleri tapu harçlarının gider olma özelliği de ortadan kaldırılmıştı.**

Buna göre söz konusu istisnadan yararlanarak gayrimenkullerini satan kurumlar satış sırasında ödeyecekleri tapu harçlarını kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alacaklardı.

Bu durum, istisnadan yararlanan şirketleri zor durumda bırakmakta, bir yandan tapu harcını ödemek zorunda olan kurumlar bir yandan da ödedikleri tapu harcını K.K.E.G. yazmak suretiyle vergi matrahına ilave etmekte ve vergisini ödemek zorunda kalmaktaydılar. Özellikle büyük tutarlı gayrimenkul satışlarında ödenen tapu harçlarının miktarı da oldukça yüksek olduğundan, kanunen kabul edilmeyen gider yazılan tutar da yüksek olmakta ve mükellefler ödedikleri harç üzerinden kurumlar vergisi ödemek durumunda kalmaktaydılar.

2- Yeni 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu:

Yeni 5520 sayılı K.V.K.'nın istisnaları düzenleyen 5. maddesinin (1). fıkrasının (e) bendi kapsamında, kurumların aktiflerinde en az 2 tam yıl süreyle tutmuş oldukları iştirak hisseleri ve gayrimenkullerinin satış kazancı istisnasına yine yer verilmiştir. Ancak bu defa bazı değişiklikler yapılmıştır. En önemlileri;

- Satış kazancının %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna olacaktır,

- İstisna edilen kazanç, satışı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulmak zorundadır. Bu kazanç, fon hesabından, sermayeye ilave dışında 5 yıl içinde hiçbir şekilde çekilemez.

- Satış bedeli, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmek zorundadır.

Yeni 5520 sayılı K.V.K.'nın (3). fıkrasında ise şu hükme yer verilmiştir. **"İştirak hisseleri alımıyla ilgili finansman giderleri hariç olmak üzere, kurumların kurumlar vergisinden istisna edilen kazançlarına ilişkin giderlerinin veya istisna kapsamındaki faaliyetlerinden doğan zararlarının, istisna dışı kurum kazancından indirilmesi kabul edilmez."**

Dolayısıyla, yukarıda yer verdiğimiz eski K.V.K.'nın 8. maddesinin son paragrafı hükmü gereği, istisna kazançlara ait giderler nasıl ki K.K.E.G. olarak dikkate alınmak zorunda kalıyorsa idi, yeni K.V.K.'nın 5. maddesinin son paragrafı (yani 3. fıkrası) gereği de kurumlar vergisinden istisna tutulan kazançlara ait giderler yine K.K.E.G. olarak kayıtlara alınmak zorundadır.

3- Önerimiz:

Yıllardır vergi mevzuatımızda uygulanan bu teşvikin amacı, mükelleflerin sermaye yapısını güçlendirmek, finansal durumlarını (nakitlerini) iyileştirmek ve bu suretle ticari faaliyetlerinde daha rahat olmalarını sağlamaktır. Ancak, mükellefi bir yandan teşvik ederken diğer taraftan ise bu işleme bağlı olarak ortaya çıkan bir gideri K.K.E.G. saymak, bizce tutarsız bir işlem olmaktadır. Bize göre, K.V.K. Madde 5'e, gayrimenkul ve iştirak hissesi satışı sırasında oluşacak giderlerin kanunen kabul edileceğine dair bir hüküm eklenmelidir.

4- Sonuç:

Mevcut Kanun hükümlerine göre; **K.V.K. madde 5/1-e kapsamında gayrimenkul satış kazancı istisnasından faydalanılacaksa, ödenecek olan tapu harcının %75'lik kısmı kayıtlara K.K.E.G. olarak alınmak zorundadır.**

HAZIRLAYAN:

Güray ÖĞREDİK

Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
Mazars/Denge Denetim YMM A.Ş.
Vergi Departmanı, Müdür Yardımcısı
gogredik@mazarsdenge.com.tr